**T.C.**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU RAPORU**

**SAYI : 31 TARİH :17.12.2020**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Soğulcak Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanında Yüksekliklere İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğini içeren başkanlık yazısı, Belediye Meclisinin 02.12.2020 tarih ve 457 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilmiştir. **Komisyonumuz 7-17 Aralık 2020** tarihleri arasında **9 (Dokuz) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmalarını tamamlamıştır.**

Yapılan görüşmelerden sonra;

20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesinde *"İmar planlarında bina yükseklikleri* ***Yençok: Serbest*** *olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında* **Yençok: Serbest** *olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir...." h*ükmü yer aldığı; ilgili kanun kapsamında Gölbaşı İlçesi sınırları içerisinde yer alan ve **Yençok=Serbest** yapılaşma koşullarına sahip alan kullanımlara ilişkin yapı yüksekliği önerisi içeren, 1/1000 ölçekli “ Soğulcak Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanı Yüksekliklere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
Değişikliği” teklifi 27.11.2020 tarihli ve 25329 sayılı Olur ile Meclisimize sunulmuştur.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

* + Soğulcak Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanı İmar Planı sınırlarında kalan İlköğretim Tesisi Alanı’na ilişkin, plan notlarında yer alan *“Eğitim Alanlarında; 7000 m²’ye kadar olan okul alanlarında* ***Emsal:0.60,*** *7000 m²’den büyük okul alanlarında* ***Emsal:0.50*** *ve Hmax:2 Kat olacaktır.”* hükmüne karşın, **3700 m² alanı kapsayan “İlköğretim Tesisi Alanı”** için plan üzerinde **“Emsal:0.50”** yapılaşma koşulu bulunması nedeni ile, **“İlköğretim Tesisi Alanı”** için, plan üzerinde, yapılaşma koşulunun, plan notunda yer aldığı şekli ile **“Emsal:0.60” ve “Yençok: 2 Kat”** olarak düzenlendiği;
  + Belediye Hizmet Alanı’na ilişkin belirlenmiş olan **“Hmax: Serbest”** yapılaşma koşulunun “**Yençok: 2 Kat**” olarak düzenlendiği, plan notlarında da ilgili düzeltmelerin yapıldığı,
  + Plan notlarının “Kırsal Gelişme Konut Alanlarında Yapılaşma Koşulları başlıklı plan notunda yer alan “*Ada bazı uygulama yapılması halinde maksimum inşaat emsali aşılmamak kaydıyla ada bazı uygulama yapılan konut adalarında değişik büyüklük, yükseklik ve nitelikte konutlar yer alabilir. Konut sayısı; +/- 0.00 kotunun altında ve üstünde iskân edilebilir toplam inşaat alanının ortalama konut büyüklüğü olan 125 m²'ye bölünmesi ile bulunan (0,5 ve üstü bir üst tam sayıya tamamlanacak, 0,5'in altı ise bir alt tam sayıya tamamlanacaktır) konut sayısını aşamaz. Ada bazında yapılacak uygulamalarda toplam konut sayısını aşmamak kaydıyla, Gölbaşı Belediyesi’nin uygun göreceği vaziyet planına göre toplam inşaat alanları 0,10 oranında arttırılabilir ve bu alanlar* **Hmax: *Serbest*** *olacak şekilde projelendirilebilir.*” hükmündeki “**Hmax: Serbest** olacak şekilde projelendirilebilir” ibaresinin “**Yençok: 5 Kat olacak şekilde projelendirilebilir.**” şekilde düzenlendiği;
  + Dini Tesis Alanı’na ilişkin E**msal:0.50 Hmax: Serbest** yapılaşma koşuluna karşın, plan notlarında “*Sağlık, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı,* ***İbadet Yeri*** *vb. sosyal donatı alanlarında* ***E:0.50 Ve Hmax:2 Kat*** *olacaktır. Bu alanlar özel amaçlı da kullanılabilir.”* hükmünün olduğu, planda yer alan yapılaşma koşulları esas alınarak söz konusu plan notunun *“Sağlık, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı vb. sosyal donatı alanlarında* ***E:0.50 ve Hmax:2 Kat,******İbadet Yerlerinde ise E:0.50 ve Yençok: Serbest*** *olacaktır. Bu alanlar özel amaçlı da kullanılabilir.”* şeklinde düzenlendiği;
  + Ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında fiziksel bir değişiklik yapılmadığı için DOP-KOP oranlarında değişiklik olmadığı;

hususları tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda “Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Soğulcak Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanı Yüksekliklere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi” komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İşbu rapor Belediye Meclisimizin Ocak ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 17.12.2020 tarihinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

Raporumuzu Meclisimizin bilgi ve onayına saygı ile sunarız.

Uğur MİRZA Hacı Mehmet KARAGÖZ

Komisyon Başkanı Başkan Vekili

Nevzat DULKADİR Osman KARAASLAN Aydoğan CAN

Üye Üye Üye